



Comune  
di  
Calliano

Comunità  
della  
Vallagarina



# Piano Regolatore Generale

*Settima Variante*



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

*novembre 2017*



## *Progetto di 7<sup>a</sup> variante al P.R.G.:*

*ufficio urbanistico della Comunità della Vallagarina*

*gruppo di lavoro:*

*arch. Andrea Piccioni*

*geom. Amedea Peratti*

*geom. Stefano Marcolini*

***IL CAPO SERVIZIO***

*arch. Andrea Piccioni*

*Prima adozione del Consiglio comunale con deliberazione* *n*

*Adottato definitivamente dal Consiglio comunale con deliberazione* *n*

*Approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione* *n.*

***In vigore dal***



## **Premessa**

In data 9 luglio 1999 è stato approvato dalla Giunta Provinciale il Piano Regolatore Intercomunale di Besenello e Calliano.

Successivamente l'Amministrazione comunale di Calliano ha deciso di modificare il PRG affidando l'incarico all'ing. Edoardo Arlanch di Rovereto. La prima variante generale al Piano è entrata in vigore nel 2003 apportando sostanziali modifiche al PRG intercomunale con un ampliamento delle aree edificabili per la residenza secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale che ha dimensionato il piano su un trend di sviluppo demografico del Comune che nei prossimi anni arriverà alla soglia dei 2000 abitanti.

Nel 2005 il Piano, per la parte di territorio del Comune di Calliano, è stato adeguato alla Variante 2000 al P.U.P. e contemporaneamente è stato oggetto di un'ulteriore variante per opere pubbliche che interessava principalmente la viabilità.

Nel 2008 è entrata in vigore la terza variante con la quale erano state introdotte delle modeste modifiche sia di carattere pubblico che privato, seguita subito dopo dalla quarta variante puntuale di carattere pubblico.

Con la quarta variante, in vigore dal 2008, era stata individuata un'area terziaria avente finalità socio-assistenziali.

Con la quinta variante al PRG erano state predisposte le schede di tutti gli edifici del centro storico contenenti, oltre alle disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio, anche le indicazioni del piano colore ed il posizionamento dei pannelli solari. Altre due modifiche puntuali interessavano le aree produttive locali.

La presente variante sostanzialmente rettifica /aggiorna le destinazioni d'area per uniformarle alla legenda provinciale oltre che prendere atto delle opere già realizzate nonché del reale utilizzo del suolo. Le destinazioni con finalità pubbliche sono state riviste ed in alcuni casi stralciate se non rientranti nel programma dell'Amministrazione comunale. Per quanto possibile sono state accolte le richieste dei privati ad eccezione di quelle ricadenti in area agricola di pregio, ora sospese in attesa dell'entrata in vigore del Piano territoriale della Comunità attualmente in salvaguardia.

Anche le norme di attuazione sono state oggetto di aggiornamenti sia in relazione alla nuova legge urbanistica che di settore. Per l'adeguamento al Nuovo regolamento urbanistico-edilizio provinciale, si demanda ad un'ulteriore variante che verrà effettuata a breve. Poiché le sopraccitate varianti non hanno proceduto alla verifica degli standard pubblici, con la presente verificata si è provveduto all'adeguamento degli stessi.

Le modifiche introdotte dalla presente variante, evidenziate in cartografia nelle tavole di raffronto, sono quelle di seguito puntualmente descritte:

## **MODIFICHE CARTOGRAFICHE**

### **1. Attrezzature pubbliche**

- 1.1 Dall'area per attrezzature pubbliche è stata eliminata la previsione di una strada di progetto non più ritenuta di interesse.
- 1.2 L'area attualmente individuata come aree per servizi del settore terziari, è stata modificata in attrezzature pubbliche di tipo assistenziale.
- 1.3 Parte dell'area a parcheggio è stata modificata in verde pubblico quale presa d'atto della situazione esistente. Il parcheggio infatti è stato già realizzato con un'estensione ridotta alle previsioni mentre la porzione rimanente è stata attrezzata come verde.
- 1.4 E' stata rettificata la destinazione dell'area lungo il torrente da attrezzature sportive in verde pubblico quale presa d'atto dello stato reale dei luoghi.
- 1.5 Anche in questo caso si è trattato di una rettifica di destinazione in conformità allo stato reale. Pertanto la parte più a ovest, posta lungo la sponda del torrente che ospita dei campi da gioco, è stata modificata dall'attuale destinazione a verde pubblico in area per attrezzature sportive.
- 1.6 Prendendo atto della nuova sistemazione dell'ambito, si attribuisce la destinazione di area per attrezzature scolastiche a una piccola parte ora ricadente in centro storico.

### **2. Viabilità e parcheggi**

- 2.1 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 tali modifiche interessano la strada statale 12 che essendo stata oggetto di potenziamento negli anni scorsi viene modificata in esistente.
- 2.7 La previsione del breve tratto stradale di accesso all'ambito scolastico è stata eliminata in quanto realizzata.
- 2.8 Parte della strada statale per Folgaria da potenziare è stata segnata come esistente in conformità con le indicazioni del PUP.
- 2.9 Dall'area residenziale è stata tolta la parte occupata dal distributore di carburante esistente ed inserito nella corretta destinazione.
- 2.10 Il collegamento viario con l'abitato di Nomi è stato modificato da strada di progetto ad esistente aggiornando il piano allo stato di fatto.
- 2.11 Il parcheggio pubblico di progetto non è stato confermato in quanto non rientrante nel piano degli investimenti dell'Amministrazione comunale, ma viene individuato con la destinazione di rimessaggio camper richiesta dal privato.
- 2.12 In quanto realizzata la strada di progetto è stata segnata come esistente.
- 2.13 Idem come al punto 2.9.

### **3. Aree residenziali**

- 3.1 Il lotto residenziale oggetto di modifica, è stato aggregato all'area cartiglio 37 (attualmente inserito nell'area cartiglio 36) passando da un'altezza ammessa di m 8,50 a m 10,00.
- 3.2 Modifica da residenziale di completamento a satura in conformità all'esistente.
- 3.3 La destinazione d'area è stata modificata da residenziale satura ad completamento per la presenza di un lotto ineditato.

### **4. Piani attuativi e Permessi di costruire convenzionati**

----

### **5. Centro storico**

- 5.1 La categoria operativa R4 dell'edificio è stata variata in R3, in conformità alle disposizioni delle norme di attuazione, così come modificate in adeguamento alla L.P.15/2015.
- 5.2 E' stata corretta la categoria operativa da R2 a R3 ad un edificio che non presenta caratteristiche tali da giustificare il solo risanamento conservativo.
- 5.3 L'area a verde privato è stata modificata, per la parte in prossimità dell'edificio, in spazi liberi degli edifici.
- 5.4 , 5.5, 5.6 Idem come per il punto 5.1.
- 5.7 Trattasi correzione di errore materiale in quanto la scheda dell'edificio assegna come categoria quella del risanamento (R2) mentre in cartografia l'edificio è segnato erroneamente con la categoria R1.
- 5.8 , 5.9 Idem come per il punto 5.3
- 5.10 Idem come per il punto 5.1.
- 5.11 Il piano vigente individua come residenza consolidata l'area di pertinenza degli edifici storici di Castel Pietra. Con la presente variante tali ambiti sono stati individuati come spazi privati degli edifici.
- 5.12 E' stata modificata la categoria operativa di una costruzione in centro storico ora soggetto alla sola demolizione (R6), confermandolo come manufatto accessorio.
- 5.13 E' stato eliminato il piano di recupero in centro storico finalizzato alla realizzazione di garage interrati in quanto le norme di attuazione prevedono già questa possibilità.
- 5.14 L'area a verde privato è stata modificata in area libera in conformità con le destinazioni di zona che ricadono entro il perimetro dell'insediamento storico

## **6. Aree produttive**

- 6.1 L'area produttiva in località Posta Vecia è stata modificata in area mista – produttiva ammettendo ulteriori funzioni come peraltro già previsto per le limitrofe aree ricadenti nel comune di Besenello.
- 6.2 L'area con destinazione terziaria è stata modificata in area mista- produttiva in recepimento della funzione d'uso in essere.
- 6.3 Anche in questo caso la destinazione terziaria è stata corretta in produttiva in conformità al reale utilizzo.
- 6.4 Rettificata anche la destinazione dell'area attualmente normata come terziaria ma di fatto esclusivamente commerciale.
- 6.5 La parte dell'area produttiva locale che è stata riconfermata, viene individuata come mista produttiva- commerciale.
- 6.6 L'area per servizi del settore terziario è stata modificata in area mista terziario-direzionale in quanto destinata ad ospitare servizi di interesse pubblico. Per soddisfare la richiesta di volumetria necessaria al tipo e quantità di servizi da insediare, è stato attribuito un indice edificatorio di 3,5 mc/mq ed un'altezza pari a 12 metri.

## **7. Aree agricole**

- 7.1 , 7.2 Con la ridenominazione delle aree agricole nonché l'adeguamento alle previsioni del PUP, queste due aree attualmente individuate come agricole primarie, sono state modificate in altre aree agricole.
- 7.3 Parte dell'area produttiva locale destinata a suo tempo ad accogliere le attività produttive presenti all'interno dell'abitato, non essendo stata utilizzata anche per la presenza della fascia di rispetto cimiteriale, è stata ricondotta ad altre aree agricole.
- 7.4 L'area destinata all'ampliamento del cimitero è stata eliminata ripristinando la destinazione agricola in quanto l'attuale estensione risulta sufficiente anche per gli anni a venire, viste le sempre maggiori richieste di cremazione.
- 7.5 Conseguentemente alle stralci dell'area produttiva di cui al punto 7.3, anche la relativa strada di accesso di progetto è stata stralciata e ripristinata la destinazione ad altre aree agricole.
- 7.6 Idem come per il punto 7.1
- 7.7 La previsione dell'area privata di interesse pubblico già prevista dal PUC, è stata ridimensionata per comprendere le sole aree interessate dal maneggio non essendovi interesse da parte dei proprietari di estendere l'attività sulle aree limitrofe. Le aree interessate dalla modifica sono state pertanto individuate come altre aree agricole.



- 7.8 Stessa modifica di cui al punto precedente, ma in questo caso la destinazione assegnata è bosco.
- 7.9 Idem come al punto 7.7.
- 7.10, 7.11 Idem come al punto 7.1
- 7.12 Eliminata la previsione della strada di progetto non più di interesse e ripristinata la destinazione ad altre aree agricole.
- 7.13 , 7.14, 7.15 Idem come per il punto 7.1.

## **8. Varie**

- 8.1 Il letto del torrente Rio Secco segnato nel PRG vigente come area privata da riqualificare, è individuato come corso d'acqua.
- 8.2 E' stata corretta la destinazione di una piccola porzione attualmente individuata come strada ma di fatto verde privato.
- 8.3 Su richiesta del proprietario l'area residenziale consolidata che in realtà risulta ineditata, è stata modificata in verde privato.
- 8.4 E' stata stralciata la previsione della pista ciclabile che correva lungo la sponda sinistra dell'Adige dal momento che la stessa è stata realizzata in sponda destra.
- 8.5 E' stata modificata la previsione dell'area, compresa entro il tornante della strada per Folgaria, da parcheggio di progetto ad area tecnologica per la realizzazione di un eventuale serbatoio per l'acqua, posto che il parcheggio è già stato realizzato poco più a valle.
- 8.6 Per i motivi di cui al punto 7.7 anche quest'ambito viene modificato da area privata di interesse pubblico a verde privato.
- 8.7 Per i motivi di cui al punto 7.7. questa piccola porzione è stata modificata da area privata di interesse pubblico ad area ad elevata integrità in quanto ubicata lungo il torrente.
- 8.8 , 8.9 Le sponde del Rio Cavallo che sul piano vigente sono individuate come aree di recupero ambientale sono state più opportunamente normate come aree ad elevata integrità.
- 8.10 L'area ora normata come recupero ambientale è stata individuata come verde privato.
- 8.11 8.12 idem come per il punto 8.8.
- 8.13 L'area ora individuata come soggetta a recupero ambientale è stata indicata come agricola di livello locale in recepimento allo stato reale del luogo.
- 8.14 Idem come al punto 8.8.
- 8.15 Questa piccola porzione posta lungo la sponda del torrente è stata modificata da verde pubblico area ad elevata integrità, in quanto proprietà demaniale.

- 8.16 Anche questa parte in quanto demaniale è stata modificata da attrezzature sportive in area ad elevata integrità.
- 8.17 A seguito dello stralcio della prevista viabilità di cui a punto seguente, è stata inserita la destinazione di area ad elevata integrità
- 8.18 E' stato stralciato il previsto ponte di attraversamento del torrente perché non rientrante nel piano degli investimenti dell'Amministrazione comunale.
- 8.19 L'area residenziale di completamento è stata modificata in verde privato, su richiesta del privato.
- 8.20 L'area con destinazione agricola posta fra lotti edificati è stata più opportunamente modificata in verde privato.

## **MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE**

Gli articoli maggiormente modificati sono i seguenti:

**Art. 3 strumenti di attuazione del piano.** L'articolo è stato adeguato all'art. 50 della L.P.15/2015, inoltre il comma 5 è stato riscritto nel comma 7 con l'aggiornamento delle disposizioni per i volumi esistenti in attesa dell'approvazione del piano attuativo in cui ricadono. Il comma 9 riporta il richiamo alla normativa nazionale in materia di anticorruzione.

**Art. 4 piano attuativo Vivallis.** L'articolo è stato eliminato in quanto gli stessi contenuti sono ripresi nell'art. 24 bis.

**Art. 7 categorie degli interventi edilizi.** Sono state aggiornate le definizioni delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

**Art. 10 Fasce di rispetto:** stradali, cimiteriali, dei depuratori. L'articolo è stato aggiornato con le disposizioni vigenti.

**Art. 14 generalità.** Il nuovo comma 9 è stato aggiunto a chiarimento degli interventi di sopraelevazione ammessi.

**Art. 15 categorie operative.** Il comma 2, relativo all'intervento di restauro, è stato integrato con il riferimento ai beni culturali di cui all'art. 11 del Codice specifico. Il comma 3 risanamento conservativo è stato integrato con il richiamo agli articoli 105 e 106 della L.P.15/2015. Al comma 4 è stata aggiunta la parte relativa alla demolizione e ricostruzione in conformità alle vigenti disposizioni provinciali. La categoria operativa R4 è stata invece eliminata perché assorbita dalla R3.

**Art. 22 generalità.** Il comma 8 è stato integrato con il riferimento alla normativa in merito all'inquinamento acustico da traffico ferroviario ed è stato inserito il comma 9 che richiama le possibilità di ampliamento contenute nella Tabella 8.

**Art. 23 aree consolidate.** Sono stati eliminati i parametri edificatori in quanto riportati nell'elenco dei cartigli in calce alle norme.

**Art. 24 aree da completare.** Idem come per l'art. 23.

**Art. 25 aree di espansione.** Idem come per l'art. 23 . E' stato inoltre eliminato il comma 3 in quanto il PRG non individua aree per l'edilizia agevolata.

**Art. 26 aree produttive.** L'articolo è stato modificato con l'inserimento dei riferimenti normativi vigenti. Il comma 4 inoltre relativo ai punti vendita ammessi, è stato integrato con ulteriori specifiche. Il nuovo comma 6 contiene il riferimento alla tabella 5 per ampliamenti in caso di indice edificatorio esaurito.

**Art. 28 aree miste, produttivo-commerciali.** Il nuovo comma 2 quantifica per tipologia le destinazioni d'uso ammesse mentre il comma 3 è riferito alle strutture di vendita.

**Ex Art. 30 aree per servizi del settore terziario.** L'articolo è stato eliminato dalle norme perché non presente in cartografia. Le aree ora ricadenti in tale destinazione sono state ricomprese in altre destinazioni più appropriate.

**Art. 30 aree per servizi e attrezzature pubbliche.** E' stato aggiornato l'elenco delle funzioni ammesse presenti nel piano, inoltre i commi 3 e 4 richiamano l'obbligo, per l'utilizzo di tali aree, della valutazione del clima acustico.

**Art. 33 aree per impianti ed attrezzature tecnologiche.** Al comma 1 è stato integrato l'elenco delle attrezzature di tipo tecnologico. Il comma 3 richiama il rispetto della disciplina relativa alle varianti del PUP, della carta della pericolosità nonché delle varie normative vigenti.

**Art. 34 aree cimiteriali.** Nuovo articolo che colma una lacuna dell'attuale PRG.

**Art. 35 generalità (degli spazi aperti).** Al comma 1 le aree agricole sono state rinominate in conformità alla legenda provinciale. E' stata aggiunta la lettera c) al comma 5 che richiama il rispetto della L.P.4/1996 in merito all'uso dei fertilizzanti. Il comma 11, relativo al recupero degli immobili dismessi, è stato rivisto ed integrato con il richiamo all'art. 55 (Beni culturali). Il nuovo comma 14 pone l'attenzione sugli elementi territoriali meritevoli di tutela.

**Art.36 aree agricole di pregio.** Il comma 1 è stato ridotto stralciando la parte relativa alla costruzione di manufatti e volumi residenziali. Il richiamo all'art. 112 della L.P.15/2015 è stato inserito nel nuovo comma 5.

**Art. 37 aree agricole.** Il nuovo comma 4 relativo al rilascio delle concessioni per la realizzazione di opere, richiama l'art. 37 del PUP. Il comma 6 specifica i parametri edificatori previsti, mentre il comma 7 da indicazioni sul tipo di materiali ed elementi costitutivi ammessi.

**Art. 38 altre aree agricole e recuperabili alla coltivazione.** L'integrazione del comma 2 richiama, in caso di ampliamenti, la legge provinciale 10/2001 e relativo regolamento.

**Ex art. 42.** L'articolo è stato stralciato in quanto tale destinazione d'area è stata ricompresa nell'art. 38

**Il capitolo 5° zone speciali**, è stato eliminato non essendo più presenti nel piano le aree di recupero ambientale (art. 45) e quelle private da riqualificare (art. 45bis).

**Art. 43 infrastrutture stradali.** Il nuovo comma 10 richiama la necessita di contattare il competente Servizio in caso di interventi di innesto sulla viabilità provinciale. Il comma 11 contiene le indicazioni relative agli accessi ai parcheggi da strade provinciali. Il comma 12 interessa gli interventi ricadenti in aree ad elevata pericolosità idrogeologica.

**Art. 45 aree per stazioni di servizio.** Nuovo articolo.

**Art. 46 parcheggi pubblici.** L'articolo è stato integrato con il nuovo comma 4 relativo all'allontanamento delle acque meteoriche e con il comma 5 concernente gli impatti acustici.

**Art. 48 elettrodotti.** L'articolo è stato aggiornato con i richiami alla legislazione vigente.

**Art. 52 protezione dei corsi d'acqua, aree di protezione fluviale.** Il comma 8 è stato sostituito dal nuovo comma 9 contiene indicazioni per la salvaguardia della qualità dei corpi idrici.

**Art. 54 manufatti e siti di interesse culturale, naturalistico e storico.** Al comma 3 sono state inserite le definizioni di beni culturali e paesaggistici. Il comma 5 richiama la legge 78/2001 che tutela il patrimonio storico della prima guerra mondiale.

**Art. 55 beni architettonici.** Nuovo articolo che definisce le varie categorie di beni tutelati ai sensi del D. Lgs.42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio.

**Art. 56 aree di tutela archeologica.** E' stato eliminato il comma relativo alle aree di tutela 03 secondo le indicazioni della Soprintendenza per i Beni culturali, e quello relativo ai siti a tutela 01 perché non presenti sul territorio comunale.

## **Capitolo 8° Programmazione urbanistica del settore commerciale**

Tutti gli articoli sono stati aggiornati in conformità alle disposizioni di legge vigenti.

**Art. 74 indici urbanistici ed edilizi – definizioni generali.** All'articolo è stato aggiunto il comma 2bis che definisce i manufatti accessori. Per il comma 9 Piano di spiccato e comma 11 lunghezza visiva degli edifici è stata riformulata la definizione. Al comma 12 volume, sono state inserite ulteriori specifiche per specificare meglio tale parametro. I commi 18 e 19 sono stati eliminati in quanto il tema distanze è stato trattato nel capitolo 10°. Anche il comma 23 Superficie utile lorda (Sul) è stato meglio definito con le opportune integrazioni. Al comma 26 è stato specificato l'altezza del cordolo di consolidamento.

**Art. 75 disposizioni generali.** L'articolo è stato integrato con i nuovi commi 3, 4 che richiamano le disposizioni vigenti in materia di distanze mentre il nuovo comma 5 interessa gli interventi di conservazione dei beni archeologici.

**Art. 76 definizioni e criteri di misurazione delle distanze.** Nel comma 3 è stata inserita una puntualizzazione relativa ai balconi mentre il comma 4 è stato sostituito richiamando le vigenti disposizioni in materia di risparmio energetico.

**Art. 77 distanze tra edifici da applicare negli insediamenti storici e aree** . I commi sono stati aggiornati in riferimento alla L.P.15/2015.

**Art. 80 distanze da applicare all'interno dei piani attuativi e nelle aree per edifici pubblici o di interesse pubblico.** Nuovo articolo che sostituisce il comma 3 dell'ex art. 77.

**Art. 83 distanze degli edifici dai confini.** Aggiornamento della lettera c) del comma 2.

**Tabella 13 – Piani attuativi.** Per praticità, nella nuova Tabella sono state trasferite le indicazioni relative ai piani attuativi che nel piano vigente sono riportate all'interno dei cartigli .

P.I.P. 3: avendo ridotto l'area produttiva ad un unico lotto prospiciente la strada statale, è stata eliminata la parte relativa alla realizzazione della strada di accesso lungo il cimitero e la parte relativa alla realizzazione dei parcheggi in fascia di rispetto cimiteriale.

R.U. centro storico: Il comma 1 che riguarda l'area pertinenziale di palazzo Martini, è stato stralciato in quanto gli interventi ammessi su tale area sono già previsti dalle norme di attuazione (art. 20).

### **Modifiche alle tavole del Sistema ambientale**

Le tavole sono state integrate con il tematismo relativo al demanio idrico e con l'inserimento di un sito di interesse culturale -storico presente sul territorio comunale. E' stata inoltre predisposta una nuova tavola in scala 1:2000 per una migliore individuazione dei beni culturali.

### **Modifiche alle schede degli edifici in centro storico**

Con la presente variante si è reso necessario adeguare anche le categorie operative degli edifici ora individuati con la categoria operativa R4 non più presente nelle norme di attuazione. Pertanto le schede n. 21, 25, 48, 100 sono state modificate assegnando agli edifici la nuova categoria R3 che permette di realizzare gli interventi precedentemente ammessi dalla sola categoria R4.

Inoltre è stata modificata la scheda n. 46 nella voce "Ulteriori interventi" ammettendo la realizzazione di un poggiolo sul lato sud dell'edificio a confine con l'edificio 45.

L'edificio in categoria operativa R2, individuato con la nuova scheda n. 126a, è stato inserito in categoria R3 non presentando caratteristiche storiche particolari tali da giustificare il mantenimento nella categoria del risanamento.